

Zienswijzennota Ontwerp-omgevingsvergunning Utrechtseweg 245

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken voor het bouwplan Utrechtseweg 245 heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (van vrijdag 20 juli 2018 tot en met donderdag 30 augustus 2018). Dat is vooraf bekend gemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode, op de internetpagina van de gemeente en in de Staatscourant). Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op de ontwerp-vergunning. Binnen de wettelijke termijn is een zienswijze ingediend, die in deze nota wordt behandeld.

Inhoud zienswijze

De zienswijze bevat de volgende gronden:

1. Er is sprake van een onjuiste bekendmaking.
2. Het bouwplan is in strijd met de Welstandsnota.
3. Er is sprake van strijd met het Burgerlijk Wetboek. Uit de bouwtekeningen valt op te maken dat het oorspronkelijke bouwplan aan de achterkant is aangepast. Deze aanpassing heeft betrekking op het verlagen van een zijmuur en het projecteren van een afscherming waar doorheen gekeken kan worden. Achter deze afscherming is een balkon geprojecteerd. Ondanks de afscherming is er sprake van rechtstreeks uitzicht over het perceel van reclamanten, hetgeen in strijd is met artikel 5:50 BW. Daarnaast voorziet het aangepaste bouwplan in de realisatie van een ingebouwde dakgoot. Deze dakgoot hangt enige centimeters boven het perceel van reclamanten, waarvoor zij geen toestemming geven. Het is de vraag of deze dakgoot wel zorg kan dragen voor de voldoende opvang van het hemelwater. Reclamanten vrezen dat hierdoor hemelwater op hun perceel terecht zal komen, hetgeen volgens artikel 5:52 van het BW niet is toegestaan.
4. Het bouwplan leidt tot een vermindering van daglichttoetreding in de woning van reclamanten.
5. De uitvoering van het bouwplan was niet bekend ten tijde van de terinzagelegging. Bij de stukken welke ter inzage liggen was geen informatie gegeven over de afwerking (kleur en div.) van deze zijmuur. Deze informatie is voor reclamanten belangrijk om een goed beeld te kunnen over de afwerking van de zijmuur. Indien de zijmuur wit geschilderd zou worden dan zouden reclamanten met dit aspect van het bouwplan kunnen instemmen.

Concluderend zijn reclamanten van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke beantwoording

Ad 1. De gewijzigde bekendmaking van de terinzagelegging is, in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen, gepubliceerd op de gemeentelijke pagina van de Gooi- en Eembode van donderdag 19 juli 2018. Eerder al was de bekendmaking gepubliceerd in de Gooi- en Eembode en Staatscourant van 12 juli 2018. Aangezien de bekendmaking in de Gooi- en Eembode onvolledig was, is ervoor gekozen de bekendmaking opnieuw te publiceren in de editie van 19 juli 2018. Hiermee is de termijn van terinzagelegging tevens met een week verlengd. Reclamanten zijn hiervan expliciet per mail van 13 juli 2018 in kennis gesteld. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van de belangen van reclamanten als gevolg van de bekendmaking van de terinzagelegging van de stukken.

Ad 2. Reclamanten verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2010 met zaaknummer 201001780/1/HI en de daarin opgenomen rechtsoverweging 2.6.1. Deze uitspraak had betrekking op het ingestelde hoger beroep van reclamanten tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam, inhoudende een ongegrondverklaring van het beroep tegen de beslissing op het bezwaar (ongegroundverklaring) van de gemeente Hilversum. Genoemd bezwaar was gericht tegen de in 2006 verleende vrijstelling en bouwvergunning. Met bovengenoemde uitspraak van de Afdeling zijn de uitspraak van de rechtbank en de beslissing op bezwaar vernietigd. In rechtsoverweging 2.6. en 2.6.1 wordt het volgende overwogen:

2.6. [appellant] betoogt voorts dat er aan het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten (hierna: de welstandscommissie) van 2 november 2006 zodanige gebreken kleven dat het college dit niet aan zijn besluit van 30 september 2008 ten grondslag heeft mogen leggen. Hij voert daartoe aan dat in dat advies ten onrechte niet is ingegaan op de door hem overgelegde brief van Hartkamp van 25 juni 2007, waarin gemotiveerd is uiteengezet dat het bouwplan in strijd is met de welstandscriteria van de welstandsnota Hilversum.

2.6.1. Volgens voornoemde brief van Hartkamp voldoet het bouwplan niet aan het in de welstandsnota neergelegde criterium dat een gebouw een zorgvuldige en afwisselende detaillering dient te hebben, aangezien de oostgevel van het bouwplan één groot vlak van 55 m² niet onderbroken metselwerk is, zonder enige afwisseling. Voorts voldoet die oostgevel volgens de brief niet aan de in de welstandscriteria gestelde vereisten ten aanzien van massa en terughoudendheid in kleur- en materiaalgebruik. Nu [appellant] in zijn bezwaarschrift, onder verwijzing naar de brief van Hartkamp, gemotiveerd heeft

uiteengezet dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, heeft het college niet mogen volstaan met de verwijzing naar het advies van de welstandscommissie van 2 november 2006. Dit advies bevat slechts de toepasselijke welstandscriteria en de mededeling dat het bouwplan aan deze criteria voldoet. Het betoog van [appellant] slaagt derhalve.

Het advies van de welstandscommissie van 2 november 2006 had betrekking op het vorige bouwplan. Dit bouwplan is inmiddels gewijzigd. Dit gewijzigde bouwplan is behandeld door de Commissie voor Welstand en Monumenten in de vergadering van 28 mei 2015. Deze commissie heeft een positief advies afgegeven.

Het plan is daarnaast voor een second opinion voorgelegd aan de Stichting Welstandszorg-Noord-Holland, die op 7 september 2015 een positief welstandadvies heeft gegeven met de volgende overwegingen:

De commissie constateert dat de voorgestelde uitbreiding ter rechterzijde van de oorspronkelijke hoofdmassa van de woning is geplaatst. Van de uitbreiding is de naar de openbare weg gerichte voorgevel vanuit het openbare gebied zichtbaar. De zijgevel is slechts beperkt overhoeks vanuit het openbare gebied zichtbaar. De op de achtererfgrens geplaatste achtergevel is vanuit het openbare gebied geheel niet zichtbaar, maar ter wille van de architectonische samenhang met de overige gevels opgedeeld in een eenlaagse metselwerk wand en een met verticale keramische gevelpannen bekleedde verdieping die overhoeks aansluit bij het hellende dak van de aanbouw.

De commissie is van mening dat de, vanuit het openbare gebied zichtbare, nieuwe massa en clustering die ontstaat door de toevoeging van een grote aanbouw ter rechterzijde een gedifferentieerd en individueel karakter heeft en dat het bijgebouw ondergeschikt is aan de hoofdmassa. De wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, afwerking, materialisering en kleuren afgestemd op het hoofdvolume zoals in de gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Met deze second opinion wordt voldoende gemotiveerd onderbouwd dat van strijd met de redelijke eisen van welstand geen sprake is.

Ad 3. Met de terinzagelegging hebben meerdere bouwtekeningen ter inzage gelegen. De zienswijze op het balkon is gebaseerd op één van deze tekeningen, waarop nog sprake is van een open balkon ter plaatse van de nieuwe oostgevel. Deze tekening is echter niet meer van toepassing en is dan ook ten onrechte toegevoegd aan de stukken. De juiste tekening is de tekening van 8 oktober 2015. Ook deze heeft ter inzage gelegen. Met deze gewijzigde tekening is geen sprake van rechtstreeks uitzicht op het perceel van reclamanten, omdat van een open balkon geen sprake is. De afscheiding is geheel gesloten, zoals ook is overeengekomen in de civiele procedure die heeft plaatsgevonden over de eigendomssituatie. Bij de comparitie in deze is overeenstemming bereikt over het dakterras, dit is vervolgens ook in een vaststellingsovereenkomst opgenomen.

Ten aanzien van de overschrijding van de dakgoot wordt het volgende opgemerkt. De dakgoot wordt geprojecteerd op de bouwmuur, maar hing daarbij circa 18 mm boven het buurperceel. Het bouwplan is hierop naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Van een overschrijding van de erfgrens is nu geen sprake meer, zodat ook geen sprake is van strijd met het Burgerlijk Wetboek.

Ad 4. Met betrekking tot het gestelde dat sprake is van een verminderde daglichttoetreding wordt het volgende opgemerkt. De invloed van het bouwplan op de daglichttoetreding van het woonhuis op het naastgelegen perceel voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit en vormt hiermee geen belemmering voor de toelaatbaarheid van het bouwplan. Daglicht is niet hetzelfde als zonlicht. Het Bouwbesluit bevat hier ook geen bepalingen over. Gelet op de ligging van de aanbouw ten westen van de woning van reclamanten zal deze niet van invloed zal zijn op de zonlichttoetreding in deze woning / op het perceel.

Ad 5. De uitvoering van de gevel blijft in principe overeenkomstig de bestaande situatie. De aanvrager heeft in reactie op deze zienswijze aangegeven dat het wit schilderen van de oostgevel bespreekbaar is.